

1. Premesse .....	2
2. Identificazione dei beni oggetto di stima.....	7
3. Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore.....	8
4. Accertamenti sull'esatta provenienza del bene. ....	8
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	8
6. Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione.....	8
7. Verifica sulla conformità urbanistica.....	9
8. Costi inerenti al cambio di destinazione d'uso. ....	10
9. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.....	10
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	11
12. Stima sommaria delle opere da eseguire per mettere in sicurezza le parti comuni dell'intero immobile e le singole unità oggetto di stima.....	18
13. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	20
14. Vendita in lotti. ....	29
15. Conclusioni. ....	29



## 1.PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con nomina del 13/04/2018 recapitata a mezzo pec in data 16/04/2018, è stato nominato esperto estimatore, per la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Allo scrivente è stato chiesto un aggiornamento del valore di stima dell'immobile pignorato, in particolare ...*"disporre una stima sommaria (descrizione e relazione sintetica dell'immobile, con verifica dello stato dei luoghi)"*..., assegnando come termine per il deposito giorni 30 dalla comunicazione.

Successivamente con provvedimento del 27/04/2018, notificato con PEC del 7/05/2018, il G.E. ad integrazione del mandato già conferito, invita lo scrivente a rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*



d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (trascrizioni, iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento, del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003,

indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

*l) In caso di immobili abusivi, ove **Pabuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

*m) verifichi l'esistenza di **formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*n) verifichi l'esistenza di **formalità, Vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

*o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali **procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;*

*q) Accerti se i **beni pignorati** siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);*

*r) elenchi ed individui i **beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie*

*frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Con istanza del 11/05/2018 lo scrivente ha richiesto al G.E. una proroga di giorni 45 per il deposito della relazione peritale.

Il G.E. con provvedimento del 23/05/2018, ha ordinato allo scrivente il deposito della relazione di stima, **dieci giorni prima dell'udienza** già fissata del 12/07/2018.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 26/04/2018, 11/05/2018, 18/05/2018, 30/05/2018, alla presenza dell'avvocato Barbagallo Isidoro quale legale rappresentante del debitore esecutato e della dott.ssa Clementina Gullo (presente al sopralluogo del 26/04/2018) quale soggetto delegata alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto esperto, reperiti tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega la documentazione fotografica (all. 2), le planimetrie dei beni oggetto di esecuzione (all. 3), acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Fiumefreddo di Sicilia i certificati urbanistici e precisamente l'autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 119/89 del 22/12/1989 (all. 4), la concessione edilizia in sanatoria n. 3/89 del 29/11/1989 (all. 5), l'autorizzazione di abitabilità n. 1/1990 del 10/11/1990 (all. 6), l'autorizzazione del 24/01/1990 per il cambio di destinazione d'uso (all. 7), acquisita documentazione fotografica sullo stato di manutenzione dell'immobile (all. 8) ed elenco di tutte le opere necessarie per la messa in sicurezza delle parti comuni del fabbricato e delle singole unità (all. 9), acquisito presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania le visure catastali (all. 10), relaziona quanto nel seguito riportato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







### **3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE.**

I beni sopra elencati sono in capo al debitore esecutato per una quota di proprietà pari ad 1/1.

### **4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di esecuzione e la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento sono stati già eseguiti dal precedente C.T.U. arch. Michele Capobianco.

### **5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.**

Lo scrivente non ha eseguito accertamenti sulle iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sui beni, pertanto sulle iscrizioni/trascrizioni si rimanda alla C.T.U. dell'arch. Michele Capobianco.

### **6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate nel comune di Fiumefreddo di Sicilia, via C. Battisti n. 23/25 e sono censiti al N.C.E.U. del Fiumefreddo di Sicilia al:

1. foglio 8, particella 324, sub. 8, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 217,00 mq, Rendita € 470,70 – P. T – via C. Battisti n. 23 – (locale magazzino)
2. foglio 8, particella 324, sub. 5, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 7,5 vani, Rendita € 464,81 – P. 1 – via C. Battisti n. 25 – (appartamento primo piano lato nord)
3. foglio 8, particella 324, sub. 6, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 7 vani, Rendita € 433,82 – P. 1 – via C. Battisti n. 25 – (appartamento primo piano lato sud)
4. foglio 8, particella 324, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 7 vani, Rendita € 433,82 – P. 2 – via C. Battisti n. 25 – (appartamento secondo piano)

Si evidenzia che il classamento delle unità immobiliari sopra citate



(magazzino a piano terra e civile abitazione a piani superiori) non sono conformi alla destinazione urbanistica dell'edificio, in quanto con Autorizzazione del 24/01/1990 (all. 7), rilasciata dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia, è stata autorizzata il cambio di destinazione d'uso del piano terra, primo piano e secondo piano ad uffici.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente.

#### 7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano un fabbricato realizzato negli anni 70/80, avente struttura portante in cemento armato, solai d'interpiano in latero-cemento e solaio di copertura a tetto non praticabile a padiglione.

Le unità a piano terra e primo sono state realizzate in conformità ai progetti approvati con C.E.C. in data 30/10/1974 e in data 13/06/1977, e dichiarati agibili/abitabili con autorizzazione del 22/12/1989 (all. 4).

Per l'appartamento a secondo piano è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 3/89 del 29/11/1989 (all. 5), e autorizzazione di Abitabilità in data 10/01/1990 (all. 6).

Successivamente in data 11/01/1990, la ditta proprietaria (debitore esecutato), ha presentato istanza presso il comune di Fiumefreddo di Sicilia tendente ad ottenere il cambio di destinazione d'uso del magazzino a piano terra e degli appartamenti a primo piano e secondo, trasformandoli ad uffici.

Con autorizzazione del 24/01/1990 il comune di Fiumefreddo di Sicilia, ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

Lo scrivente precisa che alla data odierna non è stato eseguito il cambio di destinazione d'uso presso gli uffici del catasto, pertanto ad oggi gli immobili risultano al catasto con le destinazioni d'uso come da progetto





**approvato.**

Lo scrivente:

- Vista la stima eseguita dal precedente C.T.U., realizzata basandosi sulle destinazioni d'uso originarie;
- vista la poca appetibilità di unità immobiliari con destinazione d'uso ad uffici (dovuta alle notevoli dimensioni dei locali oggetto di esecuzione ed alla loro ubicazione rispetto al tessuto urbano)

eseguirà la stima delle unità con riferimento alla destinazione d'uso come da progetto approvato (magazzino a piano terra e civile abitazione a primo piano e secondo piano) decurtando i costi per una eventuale pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso urbanistica.

#### **8. COSTI INERENTI AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.**

Lo scrivente facendo delle indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Fiumefreddo di Sicilia, ha appurato che, poiché trattasi di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, non sono previsti pagamenti di oneri concessori.

Il costo per la regolarizzazione della pratica, per la predisposizione della documentazione tecnica, ammonta ad **€ 1.000,00 per ad ogni unità immobiliare.**

#### **9. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo le unità abitative oggetto di esecuzione, non sono occupate, e sono nella disponibilità del debitore esecutato (in quanto detiene le chiavi d'accesso), ad eccezione dell'appartamento a primo piano lato sud che si trova nella disponibilità del delegato alla vendita.



## 10. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

I beni oggetto di esecuzione sono un edificio, a piano terra, primo piano e secondo piano sito in Fiumefreddo di Sicilia, via C. Battisti n. 23/25.

Detto immobile è collocato a sud-ovest del centro cittadino.

Il tessuto urbano limitrofo è costituito da edifici residenziali.

La zona è poco distante dalla via principale (via Umberto) ove sono ubicate, attività commerciali, di ristoro, di culto ecc...

Inoltre l'immobile è collocato a circa 3 Km dal lungo mare Marina di Cottone, zona balneare.

L'intero fabbricato si compone di due unità a piano terra adibite a magazzino (di cui una già venduta, precisamente l'unità al civico n. 27), due unità a primo piano adibite a civile abitazione ed un appartamento a secondo piano. La scala rifinita con pavimento in marmo e ringhiera in ferro e vetro (foto n. 64), funge da collegamento alle unità abitative a primo piano e secondo piano, con accesso dal civico n. 25 (foto n. 63).

Lo stato di manutenzione della scala come mostrato dalla documentazione fotografica, allegato n. 8 alla presente relazione, si risulta carente per:

1. Caduta di intonaco e calcestruzzo della piazzetta scala tra il primo piano e il secondo piano (foto n. 5);
2. Caduta di intonaco e pignatte del solaio di copertura (foto n. 6);
3. Macchie di umido e presenza di efflorescenze in prossimità delle finestrate (foto n. 7 e 8).

**Sul prospetto su via Cesare Battisti lo scrivente rileva situazioni di pericolo per pedoni e veicoli, per possibile caduta accidentale di pezzi di intonaco.**

Come mostrato nelle foto n. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, della documentazione



fotografica (all. n. 8), buona parte del prospetto è interessato da lesioni e distacchi di intonaco e/o calcinacci. In alcuni punti è già avvenuta la caduta d'intonaco come mostrato nella foto n. 7, ove l'area è stata transennata per impedire il passaggio/sosta.

#### 10.1 Magazzino a piano terra civico n. 23

L'unità in questione riguarda un ampio locale adibito a magazzino, con accesso diretto da via Cesare Battisti n. 23 (foto n. 56). Nell'insieme confina a nord con unità altra ditta, a sud in parte con corpo scala ed in parte con unità altra ditta, ad est con terreno altra ditta e ad ovest con via Cesare Battisti.

Al suo interno l'unità si compone di un ampio locale (foto n. 57) di circa 219,17 mq e con altezza di circa 4,00 m.

Il locale è provvisto di ampia finestratura posta sulla parete nord ed est, ed è rifinito con pavimentazione in mattonelle di cemento e le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile per interni.

L'unità è provvista di servizi igienici posti a sud-est dei locali, composti da anti w.c. (foto n. 58) e due w.c. (foto n. 59-60). Detti w.c. sono rifiniti con pavimenti con mattonelle di ceramica e le pareti rivestite con maiolica.

Le porte interne (dei locali w.c.) sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in ferro (portone d'ingresso) e ferro e vetro (le finestre).

L'unità è provvista di impianto elettrico ed idrico.

**I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile circa 229,69 mq – superficie lorda di circa 239,64 mq ed altezza interna di circa 4,00 m.**

Nell'allegato n. 8 lo scrivente rileva in diversi punti delle pareti perimetrali fenomeni di umidità per risalita capillare e precisamente sulla parete a nord, foto n. 2 e sulla parete confinante con il vano scala foto n. 1.

Nelle foto n. 3 e 4 si rileva il distacco dell'intonaco e il crollo delle pignatte dovuto



al rigonfiamento dei ferri dei travetti. **L'area sopra descritta è prossima a crollo.**

Tali inconvenienti sono dovute a infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal terrazzo dell'appartamento soprastante (appartamento a primo piano lato nord).

### **10.2 Appartamento a primo piano lato nord**

L'unità in questione riguarda un appartamento adibito a civile abitazione, con accesso da scala comune alle altre unità, a cui si accede da via Cesare Battisti n. 25 (foto n. 63). Nell'insieme confina a nord con unità altra ditta, a sud in parte con corpo scala ed in parte con appartamento stessa ditta, ad est con terreno altra ditta e ad ovest con via Cesare Battisti.

Al suo interno l'unità si compone di ingresso (foto n. 21 - 22), salone (foto n. 23), cucina (foto n. 24), disimpegno (foto n. 25-27), ripostiglio (foto n. 26), camera n. 3 (foto n. 28), lavanderia (foto n. 29), bagno (foto n. 30), camera n. 2 (foto n. 31), camera n. 1 (foto n. 32) e da un ampio terrazzo (foto n. 33-34-35).

**I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile circa 154,65 mq – superficie lorda di circa 175,53 mq ed altezza interna di circa 3,20 m. La superficie complessiva del terrazzo è di circa 89,09 mq.**

I locali sono rifiniti con pavimento in ceramica e pareti con pittura lavabile. I locali w.c. sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite in maiolica.

La porta d'ingresso è in legno massello.


Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono costituiti da infisso in legno con riquadri in vetro e serranda avvolgibile.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma non sono presente gli elementi radianti (termosifoni).

Nell'allegato n. 8 lo scrivente riporta diverse criticità all'interno dell'appartamento e precisamente :



- 
1. Presenza di umido all'interno al soffitto del bagno (foto n. 32);
  2. Presenza di umido al soffitto del disimpegno (foto n. 33);
  3. Camera n. 2, distacco di intonaco e pignatte con rigonfiamento dei ferri dei travetti del solaio (foto n. 34) e distacco del pavimento dal massetto (foto n. 35);
  4. Macchia di umido all'interno al soffitto della camera n. 1 (foto n. 36);
  5. Rigonfiamento pavimento nel locale ingresso (foto n. 37);
  6. Lesioni intonaco con rigonfiamento ferri del pilastro (foto n. 39-40);
  7. Lesioni della pavimentazione e del sottostante strato d'impermeabilizzazione del terrazzo (foto n. 38)

La presenza di umido ed i relativi danni descritti ai superiori punti 1, 2, 3, 4 sono imputabili alle infiltrazioni di acqua proveniente dai terrazzi presenti al secondo piano. I danneggiamenti alla pavimentazione descritti al punto 3 e 5 sono imputabili alla non perfetta messa in opera della pavimentazione (in quanto privi di giunto-fuga) e all'utilizzo di collante non idoneo al tipo di pavimentazione.

### 10.3 Appartamento a primo piano lato sud

L'unità in questione riguarda un appartamento adibito a civile abitazione, con accesso da scala comune alle altre unità (foto n. 1), a cui si accede da via Cesare Battisti n. 25 (foto n. 63). Nell'insieme confina a nord in parte con appartamento stessa ditta ed in parte con corpo scala, a sud con unità altra ditta, ad est con terreno altra ditta e ad ovest con via Cesare Battisti.

Al suo interno l'unità si compone di ingresso (foto n. 2), salone (foto n. 3, 4), cucina (foto n. 6), bagno n. 1 (foto n. 7), ripostiglio (foto n. 8), disimpegno (foto n. 5, 9), bagno n. 2 (foto n. 10, 11), camera n. 1 (foto n. 12), camera n. 2 (foto n. 13, 14), camera n. 3 (foto n. 15) e da due ampi terrazzi di cui il primo prospiciente la pubblica via (foto n. 16, 17, 18) ed il secondo posto ad est confinante su area altra



ditta (foto n. 19, 20).

**I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile circa 177,00 mq – superficie lorda di circa 180,64 mq ed altezza interna di circa 3,20 m. La superficie complessiva dei due terrazzi è di circa 81,17 mq.**

I locali sono rifiniti con pavimento in ceramica e pareti con pittura lavabile. I locali w.c. sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite in maiolica.

La porta d'ingresso è in legno massello.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono costituiti da infisso in legno con riquadri in vetro e serranda avvolgibile.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma non sono presente gli elementi radianti (termosifoni).

Nell'allegato n. 8 lo scrivente riporta diverse criticità all'interno dell'appartamento e precisamente :

1. Rigonfiamento con conseguente distacco della pavimentazione del locale ingresso (foto n. 18);
2. Caduta di intonaco e delle pignatte con rigonfiamento dei ferri dei travetti sul soffitto del salone (foto n. 19, 20);
3. Presenza di umido con processo avanzato di carbonatazione dell'intonaco del soffitto della cucina (foto n. 21);
4. Macchia di umido diffuse con distacco dell'intonaco e delle pignatte sul soffitto del disimpegno (foto n. 22, 23);
5. Presenza di umido con processo avanzato di carbonatazione dell'intonaco del soffitto del bagno n. 2 (foto n. 24);
6. Lesione dell'intonaco della parete divisoria delle camere 2 e 3, presenza di umido parete confinante il terrazzo e distacco di intonaco e caduta di pignatte





sul soffitto della camera n. 2 (foto n. 25, 26, 27);

7. Rigonfiamento con conseguente distacco della pavimentazione, lesione dell'intonaco con presenza di umido parete esterna e presenza di umido al soffitto della camera n. 1 (foto n. 28, 29, 30);
8. Lesioni della pavimentazione e del sottostante strato d'impermeabilizzazione del terrazzo.
9. Assenza nella porta d'ingresso dello stipite e cornice in marmo, con deformazione del vano murario con conseguente impossibilità di chiusura della porta stessa (foto n. 1 dell'allegato n. 2)

La presenza di umido ed i relativi danni descritti ai superiori punti 2, 3, 4, 5, 6, 7 sono imputabili alle infiltrazioni di acqua proveniente dai terrazzi presenti al secondo piano. I danneggiamenti alla pavimentazione descritti al punto 1 e 7 sono imputabili alla non perfetta messa in opera della pavimentazione (in quanto privi di giunto-fuga) e all'utilizzo di collante non idoneo al tipo di pavimentazione.

#### 10.4 Appartamento a secondo piano

L'unità in questione riguarda un appartamento adibito a civile abitazione, con accesso da scala comune alle altre unità (foto n. 36), a cui si accede da via Cesare Battisti n. 25 (foto n. 63). Nell'insieme confina a nord e a sud con fabbricato altra ditta, ad est con terreno altra ditta e ad ovest con via Cesare Battisti.

Al suo interno l'unità si compone di soggiorno (foto n. 37, 38), salone (foto n. 39, 40), camera n. 1 (foto n. 41), camera n. 2 (foto n. 42), bagno (foto n. 43), lavanderia (foto n. 44), cucina (foto n. 45), ripostiglio (foto n. 46), disimpegno (foto n. 47), ingresso (foto n. 48) e da due ampi terrazzi di cui il primo posto a sud dell'appartamento (foto n. 49, 50, 51, 52) ed il secondo posto a nord dell'appartamento (foto n. 53, 54, 55).

**I dati dimensionali dell'unità sono superficie calpestabile circa 117,39 mq –**



superficie lorda di circa 155,48 mq ed altezza interna di circa 3,20 m. La superficie complessiva dei due terrazzi è di circa 222,81 mq.

I locali sono rifiniti con pavimento in ceramica e pareti con pittura lavabile. I locali w.c. sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite in maiolica.

La porta d'ingresso è in legno massello.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono costituiti da infisso in alluminio con riquadri in vetro e serranda avvolgibile.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma non sono presente gli elementi radianti (termosifoni).

Nell'allegato n. 8 lo scrivente riporta diverse criticità all'interno dell'appartamento e precisamente :

1. Mancanza di porzione di pavimento e rigonfiamento della pavimentazione della porzione limitrofa al locale soggiorno (foto n. 41);
2. Rigonfiamento della pavimentazione nel disimpegno (foto n. 42);
3. Rigonfiamento della pavimentazione nel locale ingresso (foto n. 43);
4. Lesioni e distacco intonaco parapetto terrazzo prospettante via C. Battisti (foto n. 44);
5. Lesioni alla pavimentazione e all'impermeabilizzazione del terrazzo a sud dell'appartamento (foto n. 45, 46);
6. Lesioni alla pavimentazione e all'impermeabilizzazione del terrazzo a nord dell'appartamento (foto n. 47, 48).

I danneggiamenti alla pavimentazione descritti al punto 1, 2 e 3 sono imputabili alla non perfetta messa in opera della pavimentazione (in quanto privi di giunto-fuga) e all'utilizzo di collante non idoneo al tipo di pavimentazione. Le problematiche riscontrate nella pavimentazione dei due terrazzi è dovuta alla vetustà della



struttura e alla mancanza di esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia dei terrazzi.

## 12. ELENCO DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER METTERE IN SICUREZZA LE PARTI COMUNI DELL'INTERO IMMOBILE E LE SINGOLE UNITA' OGGETTO DI STIMA.

Lo scrivente nel corso dei sopralluoghi eseguiti, presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ha rilevato in ogni singola unità immobiliare e nelle parti comuni (quali locale scala e prospetti) deterioramento delle facciate con la possibile caduta di intonaco e/o calcinacci, infiltrazioni d'acqua, e problemi alla pavimentazione. Nel computo metrico (allegato n. 9) lo scrivente ha riportato tutte le lavorazioni necessarie e il loro ammontare economico, al fine di eliminare ogni forma di pericolo causato dal degrado in cui versano le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Detto computo è stato realizzato in capitoli, che tengono conto delle quote d'incidenza da attribuire ad ogni singola unità immobiliare in riferimento alle parti comuni, e precisamente:

1. Lavori da eseguire al vano scala (i costi vanno ripartiti in maniera equa alle tre unità abitative a primo piano e secondo piano);
2. Lavori da eseguire al prospetto (i costi vanno ripartiti in maniera equa alle tre unità abitative a primo piano e secondo piano, e alle due unità adibite a magazzino a piano terra);
3. Lavori di ripristino terrazzo primo piano lato nord (i costi vanno ripartiti 1/3 all'unità abitativa a primo piano lato nord e 2/3 al locale magazzino a piano terra identificato al civico n. 23);
4. Lavori di ripristino dei due terrazzi a primo piano lato sud (i costi vanno ripartiti 1/3 all'unità abitativa a primo piano lato sud e 2/3 al locale magazzino a piano terra “già venduto” con accesso dal civico



identificato al civico n. 27);

5. Lavori di ripristino terrazzo secondo piano lato nord (i costi vanno ripartiti 1/3 all'unità abitativa a secondo piano e 2/3 ai locali sottostanti e cioè, all'appartamento a primo piano lato nord e al locale magazzino a piano terra con accesso dal civico n. 23);
6. Lavori di ripristino terrazzo secondo piano lato sud (i costi vanno ripartiti 1/3 all'unità abitativa a secondo piano e 2/3 ai locali sottostanti e cioè, all'appartamento a primo piano lato sud e al locale magazzino **“già venduto”** a piano terra con accesso dal civico n. 27);
7. Lavori all'interno dell'appartamento a primo piano lato nord (i costi sono per intero attribuiti all'unità in questione);
8. Lavori all'interno dell'appartamento a primo piano lato sud (i costi sono per intero attribuiti all'unità in questione);
9. Lavori all'interno dell'appartamento a secondo piano (i costi sono per intero attribuiti all'unità in questione);
10. Lavori all'interno dell'unità a piano terra, civico n. 23 (i costi sono per intero attribuiti all'unità in questione).

Dal computo dei lavori allegato n. 9 alla presente si ottiene:

- I lavori a carico dell'unità a piano terra con ingresso dal civico n. 23, hanno il seguente costo

$$C_{p.t. n. 23} = € 7.419,42 + € 4.246,10 + € 6.585,71 + € 2.822,86 = € 21.074,09$$

- I lavori a carico dell'unità a piano terra con ingresso dal civico n. 27, **“già venduto”** hanno il seguente costo

$$C_{p.t. n. 27} = € 3.811,76 + € 6.022,10 + € 2.822,86 = € 12.657,10$$

- I lavori a carico dell'unità a primo piano lato nord hanno il seguente costo



$$C_{p.1. lato nord} = € 5.438,09 + € 4.246,10 + 3.292,86 + 2.822,86 + 1.184,29 = €$$

16.985,01

- I lavori a carico dell'unità a primo piano lato sud hanno il seguente costo

$$C_{p.1. lato sud} = € 14.341,00 + € 3.811,76 + 3.011,24 + 2.822,86 + 1.184,29 = €$$

25.171,15

- I lavori a carico dell'unità a secondo piano hanno il seguente costo

$$C_{p.2} = € 2.006,23 + € 3.811,76 + 4.246,10 + 2.822,86 + 1.184,29 = € 14.071,24$$

**I costi sopra determinati verranno decurtati dal valore di mercato di ogni singola unità immobiliare.**

### **13. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

#### **13.1 Locale Magazzino a piano terra al civico n. 23.**

##### **Stima col metodo comparativo**

$$V_m = S_{comm.} \times V_{\epsilon/mq} \times K_{mercato}$$

##### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )**

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature.



$$S_{\text{calpest.}} = \text{Magazzino (219,17 mq)} + \text{ant. w.c. (5,22 mq)} + \text{w.c. 1 (2,60 mq)} + \text{w.c. 2 (2,70 mq)} = 229,69 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int.} = 229,69 + 9,95 = 239,64 \text{ mq in c.t. } 240,00 \text{ mq}$$

### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
Livello di piano	piano terra	0%
Stato di conservazione	mediocre	-10%
Luminosità	Luminoso	5%
Impianti	Elettrico/idrico	5%
altezza	H=4,00	5%
Posizione	Semi-centrale	5%

$$K = 110 \%$$

### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\text{€/mq}}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore  $V_{\text{€/mq}} = 500,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{\text{m}_1} = 240,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 110\% = \text{€ } 132.000,00$$

### Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Fiumefreddo di Sicilia emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale delle unità oggetto di esecuzione è pari a circa 240,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 240,00 \times \text{€ /mq* mese } 2,20 \times 12 = \text{€ } 7.200,00$$





Spese complessive annue pari al 25%

$$S = € 7.200,00 \times 0,25 = € 1.800,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 7.200,00 - € 1.800,00 = € 5.400,00$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 4,00\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 5.400,00 / 4,00\% = € 135.000,00$$

**Media dei risultati**

$$V_m = (€ 132.000,00 + € 135.000,00) / 2 = € 133.500,00$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica (cambio di destinazione d'uso) ed i costi per i lavori di messa in sicurezza delle parti comuni del fabbricato e dell'unità in oggetto richiamati al superiore paragrafo 12

$$V_m = € 133.500,00 - € 1.000,00 - € 21.074,09 = € 111.425,51 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{garage civico 23}} = € 111.425,51 - € 111.425,51 \times 0,15 = € 94.711,68 \text{ in c.t. } € 95.000,00 \text{ (valore di vendita).}$$

### 13.2 Appartamento a primo piano lato nord

#### Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

#### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{\text{comm}}$ )**

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani



principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Il terrazzo poiché assimilabile a pertinenza esclusiva di ornamento, comunicante con i vani principali si computerà al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%.

$$S_{\text{calpest.}} = \text{ingr. (10,86 mq)} + \text{salone (42,93 mq)} + \text{cucina (17,82 mq)} + \text{dis. (13,93 mq)} + \text{rip. (1,89 mq)} + \text{camera n. 3 (13,86 mq)} + \text{lav. (6,07 mq)} + \text{bagno (6,41 mq)} + \text{camera n. 2 (21,67 mq)} + \text{camera n. 1 (19,21 mq)} = \mathbf{154,65 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{terrazzo}} = \mathbf{89,09 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. terrazzo}} = 25,00 \times 0,30 + (89,09 - 25,00) \times 0,10 = \mathbf{13,91 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int. e tamp. est.} + S_{\text{omog. terrazzo}} = 154,65 \text{ mq} + 20,88 \text{ mq} + 13,91 \text{ mq} = \mathbf{189,44 \text{ mq in c.t. 190,00 mq}}$$

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Libera	100%
Livello di piano	Primo piano senza ascensore	-5%
Stato di conservazione	mediocre	-10%
Luminosità	Molto Luminoso	+10%
riscaldamento	Presente/mancano gli elementi radianti	0%
Tipologia	Civile abitazione	5%
Posizione	Semi-centrale	5%

$$K = 105 \%$$

#### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{e/mq}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di



piano ecc.), si conviene un valore  $V_{\epsilon/mq} = 750,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m_1} = 190,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 149.625,00$$

### Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Fiumefreddo di Sicilia emerge un valore di locazione pari a circa 2,70 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale delle unità oggetto di esecuzione è pari a circa 190,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 190,00 \times \text{€ /mq* mese } 2,70 \times 12 = \text{€ } 6.156,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 6.156,00 \times 0.25 = \text{€ } 1.539,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 6.156,00 - \text{€ } 1.539,00 = \text{€ } 4.617,00$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3.30 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 4.617,00 / 3.30 \% = \text{€ } 139.909,09$$

### **Media dei risultati**

$$V_m = (\text{€ } 149.625,00 + \text{€ } 139.909,09) / 2 = \text{€ } 144.767,04$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica (cambio di destinazione d'uso) ed i costi per i lavori di messa in sicurezza delle parti comuni del fabbricato e dell'unità in oggetto richiamati al superiore paragrafo 12

$$V_m = \text{€ } 144.767,04 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 16.985,01 = \text{€ } 126.782,03 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita



$$V_{\text{appart. 1p. nord}} = \text{€ } 126.782,03 - \text{€ } 126.782,03 \times 0,15 = \text{€ } 107.764,73 \text{ in c.t. €}$$

**108.000,00 (valore di vendita).**



### 13.3 Appartamento a primo piano lato sud

#### Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

#### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{\text{comm}}$ )**

Per quanto detto al superiore paragrafo 13.2 si ha:

$$S_{\text{calpest.}} = \text{ingr. (8,52 mq)} + \text{salone (41,75 mq)} + \text{cucina (21,45 mq)} + \text{dis. (24,26 mq)} + \text{rip. (2,52 mq)} + \text{camera n. 3 (11,41 mq)} + \text{bagno n. 2 (4,04 mq)} + \text{bagno n. 1 (7,70 mq)} + \text{camera n. 2 (22,41 mq)} + \text{camera n. 1 (13,73 mq)} = \mathbf{177,00 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{terrazzi}} = 50,95 \text{ mq} + 30,22 = \mathbf{81,17 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. terrazzo}} = 25,00 \times 0,30 + (81,17 - 25,00) \times 0,10 = \mathbf{13,12 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int. e tamp. est.} + S_{\text{omog. terrazzi}} = 177,00 \text{ mq} + 3,64 \text{ mq} + 13,12 \text{ mq} = 193,76 \text{ mq in c.t. } \mathbf{194,00 \text{ mq}}$$

#### **Determinazione del coefficiente di merito (K)**

Stato locativo	Libera	100%
Livello di piano	Primo piano senza ascensore	-5%
Stato di conservazione	mediocre	-10%
Luminosità	Molto Luminoso	+10%
riscaldamento	Presente/mancano gli elementi radianti	0%
Tipologia	Civile abitazione	5%
Posizione	Semi-centrale	5%

$$K = 105 \%$$

#### **Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\text{€/mq}}$ )**

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona,



considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore  $V_{\epsilon/mq} = 750,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m_1} = 194,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 152.775,00$$

### Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Fiumefreddo di Sicilia emerge un valore di locazione pari a circa 2,70 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale delle unità oggetto di esecuzione è pari a circa 194,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 194,00 \times \text{€ /mq* mese } 2,70 \times 12 = \text{€ } 6.285,60$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 6.285,60 \times 0.25 = \text{€ } 1.571,40$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 6.285,60 - \text{€ } 1.571,40 = \text{€ } 4.714,20$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3.30 \%$$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 4.714,20 / 3.30 \% = \text{€ } 142.854,54$$

### **Media dei risultati**

$$V_m = (\text{€ } 152.775,00 + \text{€ } 142.854,54) / 2 = \text{€ } 147.814,77$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica (cambio di destinazione d'uso) ed i costi per i lavori di messa in sicurezza delle parti comuni del fabbricato e dell'unità in oggetto richiamati al superiore paragrafo 12

$$V_m = \text{€ } 147.814,77 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 25.171,15 = \text{€ } 121.643,62 \text{ (valore di mercato nelle attuali condizioni)}$$



Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$$V_{\text{app. 1p. sud}} = \text{€ } 121.643,62 - \text{€ } 121.643,62 \times 0,15 = \text{€ } 103.397,08 \text{ in c.t. € } 103.000,00$$

(valore di vendita).

### 13.4 Appartamento a secondo piano

#### Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

#### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{\text{comm}}$ )**

Per quanto detto al superiore paragrafo 13.2 si ha:

$$S_{\text{calpest.}} = \text{ingr. (7,13 mq)} + \text{salone (29,37 mq)} + \text{soggiorno (14,44 mq)} + \text{cucina (18,40 mq)} + \text{dis.}$$

$$(10,24 \text{ mq}) + \text{rip. (3,71 mq)} + \text{bagno (7,24 mq)} + \text{lav. (6,55 mq)} + \text{camera n. 2 (20,24 mq)} + \text{camera}$$

$$\text{n. 1 (17,48 mq)} = \mathbf{117,39 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{terrazzi}} = 93,39 \text{ mq} + 129,42 = \mathbf{222,81 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. terrazzi}} = 25,00 \times 0,30 + (222,81 - 25,00) \times 0,10 = \mathbf{27,18 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest.}} + \text{inc. muri int. e tamp. est.} + S_{\text{omog. terrazzi}} = 117,39 \text{ mq} + 38,09 \text{ mq} + 27,18 \text{ mq} = 182,66 \text{ mq in c.t. } \mathbf{183,00 \text{ mq}}$$

#### **Determinazione del coefficiente di merito (K)**

Stato locativo	Libera	100%
Livello di piano	secondo piano senza ascensore	-10%
Stato di conservazione	discrete	-5%
Luminosità	Molto Luminoso	+10%
riscaldamento	Presente/mancano gli elementi radianti	0%
Tipologia	Civile abitazione	5%
Posizione	Semi-centrale	5%

$$K = 105 \%$$





### **Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\epsilon/mq}$ )**

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore  $V_{\epsilon/mq} = 750,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 183,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 144.112,50$$

### **Stima per capitalizzazione del reddito**

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Fiumefreddo di Sicilia emerge un valore di locazione pari a circa 2,70 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie commerciale delle unità oggetto di esecuzione è pari a circa 183,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo : } \text{mq } 183,00 \times \text{€ /mq* mese } 2,70 \times 12 = \text{€ } 5.929,20$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 5.929,20 \times 0,25 = \text{€ } 1.482,30$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 5.929,20 - \text{€ } 1.482,30 = \text{€ } 4.446,90$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,30 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 4.446,90 / 3,30 \% = \text{€ } 134.754,54$$

### **Media dei risultati**

$$V_m = (\text{€ } 144.112,50 + \text{€ } 134.754,54) / 2 = \text{€ } 139.433,52$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando i costi da sostenere per la regolarità urbanistica (cambio di destinazione d'uso) ed i costi per i lavori di messa in sicurezza delle parti comuni del fabbricato e dell'unità in oggetto richiamati al superiore paragrafo 12



$V_m = € 139.433,52 - € 1.000,00 - € 14.071,24 = € 124.362,28$  (valore di mercato nelle attuali condizioni)

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo il valore di vendita

$V_{app. 2p.} = € 124.362,28 - € 124.362,28 \times 0.15 = € 105.707,94$  in c.t. **€ 106.000,00** (valore di vendita).

Riassumendo i valori di vendita delle unità immobiliari oggetto di vendita sono:

- $V_{garage\ civico\ 23} = € 95.000,00$
- $V_{appart.\ 1p.\ nord} = € 108.000,00$
- $V_{app.\ 1p.\ sud} = € 103.000,00$
- $V_{appartamento.\ 2p.} = € 106.000,00$

#### 14. VENDITA IN LOTTI.

Lo scrivente nei superiori paragrafi ha eseguito una stima analitica di ogni singola unità immobiliare, indicandone anche gli eventuali costi relativi ai lavori di messa in sicurezza delle parti comuni dell'intero fabbricato e delle singole unità.

La vendita delle unità immobiliari in oggetto in un unico lotto di vendita, risulta essere difficoltosa visto il valore complessivo.

Pertanto si consiglia di vendere le unità immobiliari in singoli lotti, disponendo che con il ricavato ottenuto dalla vendita della prima unità immobiliare si eseguano i lavori descritti al superiore capitolo 13, rendendo più appetibili le rimanenti unità immobiliari ed eliminando le situazioni di pericolo di crollo.

#### 15. CONCLUSIONI.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

Lo scrivente nei superiori paragrafi ha risposto ai quesiti posti dal G.E. e



precisamente:

- **L'identificazione dei beni oggetto di stima** (è stata ampiamente trattata al superiore paragrafo 2);
- **La verifica della proprietà in capo al debitore** (I beni sono in capo al debitore esecutato in piena proprietà);
- **Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni** (per il quesito in questione si rimanda la lettura alla perizia di stima già eseguita dal precedente consulente "arch. Michele Capobianco" ove è stata già accertata la continuità delle trascrizioni riferite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento)
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni** (per il quesito in questione si rimanda la lettura alla perizia di stima già eseguita dal precedente consulente "arch. Michele Capobianco" ove sono state già eseguiti gli accertamenti sulle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità oggetto di stima)
- **Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione** (al superiore paragrafo 6 si riporta gli identificativi catastali dei beni in oggetto);
- **Descrizione sulla conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione** (si rinvia al superiore paragrafo 7, ma si precisa che le unità oggetto di esecuzione sono conformi ai progetti approvati, ma allo stato odierno vi è una discordanza tra la destinazione catastale e la destinazione urbanistica.
- **Costi inerenti al cambio di destinazione d'uso** (Le unità immobiliari oggetto di vendita hanno maggiore possibilità di mercato se vendute con destinazione d'uso a civile abitazione rispetto ad uffici (destinazione d'uso odierna), lo scrivente ha ipotizzato un eventuale cambio di destinazione d'uso, assoggettando ad ogni unità immobiliare un onere pari ad € 1.000,00 per



competenze tecniche e spese comunali.

- **Verifica se i beni pignorati siano occupati dal debitore esecutato o da terzi** (Le unità oggetto di esecuzione non sono occupate e sono nella disponibilità del debitore esecutato, ad eccezione dell'unità immobiliare a primo piano lato sud in quanto sono state consegnate le chiavi d'accesso al delegato alla vendita;
- **Elenco degli elementi utili per le operazioni di vendita** (La descrizione di tutte le unità oggetto di esecuzione è riportata al superiore paragrafo 10).
- **L'elenco delle opere da eseguire per mettere in sicurezza le parti comuni dell'intero immobile e le singole unità oggetto di stima** (è stato trattato al superiore paragrafo 12, e nell'allegato n. 9 ove sono stati determinati i seguenti costi per ogni unità immobiliare:

1.  $C_{p.t. n. 23} = € 21.074,09$

2.  $C_{p.t. n. 27} = € 12.657,10$

3.  $C_{p.1. lato nord} = € 16.985,01$

4.  $C_{p.1. lato sud} = € 25.171,15$

5.  $C_{p.2} = € 14.071,24$

- **Valore di vendita delle unità oggetto di stima nelle attuali condizioni sono:**

1.  $V_{garage\ civico\ 23} = € 95.000,00$

2.  $V_{appart.\ ip.\ nord} = € 108.000,00$

3.  $V_{app.\ ip.\ sud} = € 103.000,00$

4.  $V_{appartamento.\ 2p.} = € 106.000,00$

I valori sono comprensivi di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, oneri per cambio di destinazione d'uso e delle spese per l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza delle parti comuni del



fabbricato e delle singole unità abitative.

- **Vendita in lotti.**

Lo scrivente nei superiori paragrafi ha eseguito una stima analitica di ogni singola unità immobiliare, indicandone anche gli eventuali costi inerenti i lavori di messa in sicurezza delle parti comuni dell'intero fabbricato e delle singole unità.

**La vendita delle unità immobiliari in oggetto in un unico lotto di vendita, risulta essere difficoltosa visto l'elevato valore dell'intero fabbricato.**

Pertanto si consiglia di vendere le unità immobiliari in singoli lotti, disponendo che con il ricavato ottenuto dalla vendita della prima unità immobiliare si eseguano i lavori descritti al superiore capitolo 13, rendendo più appetibili le rimanenti unità immobiliari ed eliminando le situazioni di pericolo di crollo.

Con la presente che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria stato di fatto;
4. Certificato di abitabilità e agibilità n. 119/89 del 22/12/1989 ;
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 3/89 del 29/11/1989;
6. Autorizzazione di abitabilità n. 1/1990 del 10/11/1990;
7. Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso del 24/01/1990;
8. Documentazione fotografica sullo stato di manutenzione dell'immobile;
9. Elenco delle opere da eseguire per la messa in sicurezza delle parti comuni del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
10. Visure Catastali.

Il C.T.U.  
Dott. ing. Alfio Ciccia

